

Kunnanhallitus, § 93,22.05.2017
Kunnanhallitus, § 136,11.09.2017
Kunnanhallitus, § 130,08.10.2018
Kunnanhallitus, § 48,18.03.2019
Kunnanhallitus, § 121,15.06.2020
Kunnanhallitus, § 191,23.11.2020
Kunnanhallitus, § 137,31.05.2021
Kunnanhallitus, § 168,27.06.2022
Kunnanhallitus, § 73,27.03.2023
Kunnanhallitus, § 102,22.04.2024
Kunnanvaltuusto, § 21, 29.04.2024

§ 21

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaava, hyväksyminen

HMKDno-2017-361

Kunnanhallitus, 22.05.2017, § 93

Liitteet

1 OAS_22052017_SMLM.pdf

Nykyinen voimassa oleva yleiskaava, Sasi - Mahnala - Laitila -osayleiskaava, on tiedoiltaan vanhentunut, koska kaava ja sen selvitykset on laadittu 25 - 30 vuotta sitten. Kaavasta puuttuvat ajantasaiset tiedot, kuten elinkeinotoiminnan tarvitsemat alueet ja yhteydet, kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvokohteet ja -alueet ja virkistysyhteydet. Myös asumiselle varattujen alueiden laajuus ja sijainnit vaativat tarkistuksia. Laadinta-ajankohdan jälkeen alueen suunnittelutilanne on muuttunut: on saatu Hämeenkyrön strateginen yleiskaava vuonna 2016 ja uusi Pirkanmaan maakuntakaava vuonna 2017. Alueelle on myös rakennettu tai suunnitteilla uusia palveluita ja kunnallistekniikan verkostoja. Lisäksi on tullut useita lakimuutoksia, jotka uuden kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon.

Alue on tavoiteltua asuinaluetta ja kunta laatikin omistamalleen maalle Mahnalaan vastikään asemakaavan, joka tarjoaa 19 pientalotonttia. Kuitenkin myös muilla alueen osilla asumisen mahdollisuudet tulee ottaa uuteen tarkasteluun. Alueelle kohdistuu vuosittain useita suunnittelutarvehakemuksia ja poikkeamislupahakemuksia, joiden aikaa vaativan käsittelyn sijasta päästäisiin suoraan rakennuslupahakemuksiin, mikäli alueen rakennuspaikat olisi osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Tämä olisi suuri etu sekä rakentajille että maanomistajille.

Suunnittelualueen rajauksen lähtökohtana on voimassa olevan Sasi - Mahnala - Laitila - osayleiskaavan rajausta. Kolmen Helmen Joet -hankkeen myötä tavoitteeksi on lisäksi tullut saada Matalusjoen alajuoksu ja sen valuma-alue oikeusvaikutteisen osayleiskaavoituksen piiriin. Samalla mukaan on luettu Metsäkulma ja Siurontien varsi, jotka suosittuina alueina tuottavat vuositasolla useita rakennuspaikkakyselyjä.

Uusi osayleiskaava on tavoitteena laatia oikeusvaikutteisena ja siten, että kylä- ja ranta-alueilla määritellään asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikat suoraan rakennusluvalla ratkaistaviksi. Kaavan osallistuminen suunnitellaan yhdessä osallisten kanssa. Kaavaprosessi aikataulutetaan alustavasti kolmivuotiseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius

Hallitus asettaa vireille Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma - oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Samalla lopetetaan Sasinseudun osayleiskaavan vireillä olo (asetettu vireille 9.3.2006). Alue sisältyy nyt käynnistettävään kaavaan.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 11.09.2017, § 136

Liitteet

1 SMLM Tavoiteraportti_KH_08102018.pdf

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan laatiminen on ohjelmoitu keväältä 2017 kevääseen 2020 siten, että pääosa työvaiheista ajoittuu vuosille 2018 ja 2019.

Koko noin kolmivuotisen prosessin aikana kaavan sisältöä ja etenemistä tullaan käsittelemään arviolta kymmenessä hallituksen kokouksessa. Kaava on tavoitteena asettaa kolme kertaa nähtäville, jotta osalliset voivat antaa lausuntonsa, mielipiteensä tai muistuksensa: kehityskuva vuonna 2018, sekä valmisteluvaihe ja ehdotusvaihe vuonna 2019.

Hankkeelle tulisi nimetä luottamushenkilöiden ja kaavan laatimisen kannalta keskeisten viranhaltijoiden yhteinen ohjausryhmä, joka kommentoi kaavan aineistoja ja etenemistä ja toimii tiedonvälittäjänä osallisten, kaavoituksen ja päätöksenteon välillä.

Koko prosessin ajalle 2017-2020 on alustavasti ohjelmoitu seitsemän ohjausryhmäkokousta eli 2-3 kokousta kalenterivuotta kohti.

Hallituksen, lautakuntien ja viranhaltijoiden tulisi nimetä ohjausryhmään sopiviksi katsomansa edustajat siten, että esteellisyyskysymykset otetaan huomioon.

Seuraavaan on koottu esteellisyyttä koskevia huomioita teoksesta "Esteellisyys ja kaavoitus" (Sampsä Matilainen, Suomen Kuntaliitto, Helsinki 2014):

1. Esteellisyys arvioidaan kaavan hyväksymis- tai hylkäämispäätöksen tekohetkellä. (mt., s. 16)
2. Kunnan johtosäännössä määritellään tahot, joilla on päätösvalta ja valmisteluvastuu kaava-asioissa ja joihin sovelletaan erityissäännöksiä. Kunnassa voi olla kuntalain 17 §:ssä tarkoitettujen virallisten toimielinten lisäksi erikseenkin asetettavia työryhmiä, jotka ovat vapaamuotoisia apu- ja valmisteluelimiä ilman muodollista toimielimen asemaa. Työryhmälle ei voida siirtää toimivaltaa tehdä kuntalaisia koskevia päätöksiä (HE 192/1994 vp.). (mt. 16)
3. Kuntakaavoituksessa voidaan perustaa kaavoituksen ohjausryhmiä tms., joiden kaavoitukseen liittyvät tehtävät vaihtelevat. Ohjausryhmässä voidaan käsitellä esim. kaavan sisältöön liittyviä kysymyksiä. Kunnan johtosäännön mukaisesti kaavan laatimisesta vastaavaa toimielintä ei sido ohjausryhmän tekemät ehdotukset. Toimielin voi vapaasti hylätä ohjausryhmän ehdotukset tai palauttaa asioita ohjausryhmälle uudelleen valmisteltavaksi. (mt., 17)

4. Kaavoituksen ohjausryhmään ei ole suositeltavaa asettaa esteelliseksi katsottavia henkilöitä ainakaan tilanteessa, jossa ohjausryhmän toiminnalla voidaan vaikuttaa kaavan sisältöön. (mt., s. 21)
5. Vaikka kaavoituksen ohjausryhmää ei yksittäistapauksessa pidettäisi kuntalain 17 §:ssä tarkoitettuna kunnan toimielimenä, henkilön toiminta tällaisessa ohjausryhmässä voidaan ottaa huomioon arvioitaessa esteellisyyttä kokonaisuutena. Estellisyyсарvioinnissa otetaan huomioon, onko henkilö hallintolaissa tarkoitettulla tavalla esteellisenä osallistunut kaava-asian käsittelyyn virka- tai luottamustehtävää hoitaessaan tai toimiessaan tähän asemaansa liittyen ohjausryhmän jäsenenä. (mt., s. 21)
6. Esteellisyyden arviointi, ratkaisu ja siitä ilmoittaminen kuuluvat ensisijaisesti henkilölle itselleen. Henkilön on ilmoitettava esteellisyydestään (Kuntal 52.5 §). (mt., s. 27)

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius

Hallitus

1. perustaa Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavalle ohjausryhmän ja nimeää siihen yksi tai kaksi hallituksen edustajaa ja heille varahenkilöt ja nimeää hallituksen jäsenen ohjausryhmän puheenjohtajaksi
2. valtuuttaa teknisen lautakunnan, ympäristölautakunnan ja sivistyslautakunnan kunkin nimeämään ohjausryhmään yhden edustajan ja tälle varahenkilön
3. oikeuttaa kunnanjohtajan tai hänen valtuuttamansa viranhaltijan osallistumaan ohjausryhmän kokouksiin
4. nimeää ohjausryhmän sihteeriksi kaavoitusarkkitehdin
5. toteaa ohjausryhmän kokouspalkkiot maksettavaksi hallituksen menoista, muuhun toimintaan ei hallitus ole varannut määrärahoja vaan ne menevät kaavoituksen kuluista
6. pyytää ohjausryhmää raportoimaan hallitukselle toimittamalla ohjausryhmän muistiot tiedoksi

Päätös

Hallitus nimesi ohjausryhmään neljä edustajaa; Vilho Ponkiniemen, Esa Järvenpään, Katariina Pylsyn ja Päivi Arheniuksen. Hallitus nimesi puheenjohtajaksi Esa Järvenpään.

Hyväksyttiin kohdat 2-6.

Kunnanhallitus, 08.10.2018, § 130

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Ylinen
helena.ylinen@hameenkyro.fi
kaavoitusarkkitehti

Liitteet

1 SMLM Tavoiteraportti_KH_08102018.pdf

Osayleiskaavan tavoitteita on määritelty yhdessä osallisten kanssa. Osallisyryhmien näkemyksiä on koottu erityyppisissä tapaamisissa. Tavoitteet ovat täsmentyneet

viranomaisneuvottelussa, yleisötilaisuuksissa, osallisten kanssa järjestetyissä palaverissa sekä maanomistajien yhteydenottojen myötä. Tavoiteraporttiin on koottu palaverien, asiakastapaamisten, yleisötilaisuuksien ja ryhmätöiden sekä viranomaisneuvottelun keskeisimmät tulokset.

Kaavan tavoitteiden määrittelyn taustoja ja tavoiteraportin luonnos esiteltiin kaavan ohjausryhmälle 10.4.2018 sekä yleisötilaisuudessa 12.4.2018 Jyväpirtillä, jolloin tavoitteisiin oli mahdollista antaa palautetta.

Tavoiteraportti lähetettiin kommentoitavaksi ohjausryhmälle, jolla ei ollut siitä huomautettavaa. Tärkeänä pidettiin, että kuntalaisille kaavan vaiheista tiedotettaessa edelleen selkeytetään, mikä kuuluu kaavoituksen kautta päätettävään osuuteen ja mikä ei.

Ensisijaisesti osayleiskaavan tavoitteiden tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia, valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja kunnan strategisen yleiskaavan tavoitteita. Kaavan tulee huomioida myös Pirkanmaan ympäristöohjelma Ympäristöviisas Pirkanmaa 2040 ja Hämeenkyrön kuntastrategia Menestyvä Hämeenkyrö 2030 sekä Hiilineutraalit kunnat - Hinku-hankkeen tavoitteet.

Edellä mainittujen pohjalta tavoiteraportin loppuun on tehty kooste niistä tavoitteista, joiden mukaan kaavan valmistelua tullaan viemään eteenpäin. Nämä on kirjattu myös päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 8.10.2018. Kaavan seuraavien selvitysten valmistuessa ja kaavasunnittelun edetessä tavoitteet edelleen täsmentyvät ja tarvittaessa niitä päivitetään OAS:aan.

Yleiskaavatyö jatkuu kehityskuvan (vyöhyketarkastelu) laatimisella syksyllä 2018.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus hyväksyy osayleiskaavan tavoitteet.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 18.03.2019, § 48

Liitteet

- 1 1_SMLM_Kehityskuva_ ja_liitteet_20190318.pdf
- 2 3_SMLM_Luontoselvitys_20190318.pdf
- 3 2_SMLM_Maisemaselvitys_20190318.pdf

Sasi - Mahnala - Laitila - Metsäkulma -osayleiskaava on edennyt kehityskuvavaiheen aineistojen nähtävälle asettamiseen lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi. Kehityskuva on laadittu asetettujen tavoitteiden, saadun palautteen, osallistumistilaisuuksien ja suunnittelukokouksien, sekä laadittujen selvitysten, kuten maisemaselvityksen ja luontoselvityksen, tulosten pohjalta. Kehityskuvakartalla on osoitettu rakentamiselle suotuisia alueita jatkosuunnittelun ja seuraavia vaiheita varten laadittavien selvitysten, kuten arkeologian selvityksen ja emätiselvityksen, pohjaksi.

Viranhaltijoiden yleiskaavaryhmä kommentoi kehityskuvan laatimista kokouksessaan 4.2.2019. ELY:n kanssa on pidetty työpalavereja kehityskuvan laatimisesta mm. 20.11.2018 (luontoselvitys) ja 7.2.2019 (vyöhykkeet). Kehityskuvan laatimisesta pidettiin ohjausryhmän kokous 19.2.2019. Kokouksen aluksi todettiin, että nyt kun ollaan etenemässä aloitusvaiheesta ja yleisestä tavoitteenasettelusta aluevarausten suunnitteluun, ohjausryhmän jäsenten tulee tarkistaa mahdollinen jääviytensä.

Kehityskuva, maisemaselvitys ja luontoselvitys asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi vähintään 30 vuorokaudeksi, esim. 22.3.-23.4.2019. Nähtävillä olon aikana pidetään yleisötilaisuus ja käydään tarvittaessa neuvotteluja maanomistajien kanssa. Luontoselvitystä täydennetään keväällä ja kesällä 2019 mm. liito-oravaselvitysten ja lisäalueiden osalta.

Aineistot ovat: 1. Kehityskuvaraportti liitteineen (ml. selostus ja kartta), 2. Maisemaselvitys, 3. Luontoselvitys.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus asettaa Sasi - Mahnala - Laitila - Metsäkulma -osayleiskaavan kehityskuvavaiheen aineistot nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi vähintään 30 vuorokaudeksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Esteellisyys: Päivi Hiltunen poistui esteelliseksi ilmoittautuneena tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden peruste; Hiltunen ja hänen lähiomaisensa ovat alueen maanomistajia.

Kunnanhallitus, 15.06.2020, § 121

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Ylinen
helena.ylinen@hameenkyro.fi
kaavoitusarkkitehti

Hallitus perusti 11.9.2017 § 136 Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavalle ohjausryhmän ja nimesi jäseniksi Esa Järvenpään (puheenjohtaja), Vilho Ponkiniemen, Katariina Pylsyn ja Päivi Arheniuksen.

Lautakuntien nimeämiä edustajia ryhmässä ovat Jarmo Kalliola, Kari Isokivijärvi ja Heidi Schroderus.

Hallituksen nimeämät Päivi Arhenius ja Katariina Pylsy ovat jäävänneet itsensä ohjausryhmän työstä.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus nimeää itsensä jäävänneiden tilalle kaksi jäsentä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan ohjausryhmään.

Päätös

Hallitus nimesi Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan ohjausryhmään Arheniuksen tilalle Heidi Tulosen ja Pylsyn tilalle Risto Linnainmaan.

Kunnanhallitus, 23.11.2020, § 191

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Ylinen
helena.ylinen@hameenkyro.fi
kaavoitusarkkitehti

Oheismateriaali

- 1 5_SMLM valmisteluvaihe palauteraportti_23112020.pdf
- 2 0_SMLM_ory_muistio_271020.pdf
- 3 1_SMLM valmisteluvaihe selostus_23112020.pdf
- 4 2_SMLM valmisteluvaihe kaavakartta_23112020.pdf
- 5 3_SMLM valmisteluvaihe edullisuusvyöhykkeet_23112020.pdf
- 6 4_SMLM valmisteluvaihe OAS_23112020_khall.pdf

Osayleiskaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaavakartta, merkinnät ja määräykset, kaavaselostus, emätilaselvitykset, luontoselvityksen täydennys, arkeologian selvitys ja luonnos rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osayleiskaavan valmisteluvaiheen laatimisen pohjana ovat olleet Tavoiteraportti, joka hyväksyttiin 8.10.2018 ja Kehityskuva, joka oli nähtävillä 22.3.-23.4.2019. Kehityskuvaan saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä kuvaus siitä miten ne on huomioitu kaavassa, on koottu palauteraporttiin (kaavan aineisto nro 5). Lähtökohtana on lisäksi ollut maisemaselvitys, joka laadittiin kehityskuvavaiheessa.

Rakennuspaikat on kaavakartalla osoitettu rannoilla ja kuivan maan edullisuusvyöhykkeillä siten, että ne voidaan toteuttaa suoraan rakennusluvalla. Rannoilla uusia lomarakennusten rakennuspaikkoja on 7 kappaletta ja kuivalla maalla uusia asuinpientalojen rakennuspaikkoja on 169. Rannoilla ja kuivalla maalla on lisäksi osoitettu AO-1-merkinnällä yhteensä 43 nykyistä lomarakennuspaikkaa, joiden muuttamista vakituiseksi asunnoksi voi hakea suoraan rakennusluvalla. Rakennuspaikkojen ulkopuolella rannat ovat jatkossakin poikkeamiskäsittelyjen piirissä ja kuivan maan alueet suunnittelutarvealuetta.

Osayleiskaavan alueelle sijoittuu kaksi kunnan asemakaava-aluetta, Mahnalan asemakaava-alue, jolla on 19 tonttia (lainvoima 2017), ja Sasin Aurinkopellon asemakaava-alue, jolla on 12 tonttia ja joka on juuri ollut toisen kerran ehdotuksena nähtävillä. Osayleiskaavalla ei muuteta näiden asemakaavojen sisältöä. Osayleiskaavalla ei osoiteta uusia asemakaava-alueita.

Alueen tämänhetkinen asukasmäärä on 1200. Kaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä arvioidaan, että edellä esitetystä rakennuspaikkojen potentiaalista toteutetaan noin puolet mikä 20 vuoden kuluessa tuo alueelle noin 480 uutta asukasta, mutta poistuma huomioiden noin 240 henkilön väestönlisäyksen.

Rakennuspaikkojen lisäksi osayleiskaavassa osoitetaan maiseman, luonnon ja kulttuuriympäristön arvoalueet ja -kohteet alueen tarkemman suunnittelun ja rakentamisen tueksi. Pääosa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja Sasintie-Maisematie on historiallinen Hämeenkankaan-Kyrönkankaan tie, joka on

valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueella on useita Natura-alueita. Matalusjoen valuma-alue on raakkujen suojelemiseksi osoitettu omalla merkinnällään.

Osayleiskaava-aluetta on laajennettu kehityskuvavaiheen jälkeen siten että valtatie 3 pohjoispuolelta on otettu mukaan se Palkon kylän osa, joka lukeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueen pinta-ala on nyt 62 km².

Voimassa olevan osayleiskaavan toteutumattomia lomarakennuspaikkoja ei voida muuttuneen lainsäädännön ja muuttuneiden mitoitusnormien vuoksi siirtää laadittavaan osayleiskaavaan. Voimassa olevan osayleiskaavan perusteella rantojen lomarakennuspaikoille voi toistaiseksi hakea suoria rakennuslupia. Rakentamistavoitteesta maanomistajan tulee olla viipymättä yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kaavoitukseen. Tietyissä aikaikkunassa aloitetut rakennushankkeet voidaan vielä saada laadittavana olevaan osayleiskaavaan mukaan.

Alueen rakennushankkeiden määrä ja laajuus ovat viime vuosina olleet maltillisia. Valmisteluvaiheen osayleiskaava-aineiston nähtäville asettamisen yhteydessä ei aseta MRL:n mukaista rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta, vaan rakentamisen luvitus jatkuu toistaiseksi nykyisellään.

Osayleiskaavan aikaisemmat vaiheet, tavoitteenasettelu ja kehityskuva, tehtiin kunnan omana työnä. Valmisteluvaiheen kaavan laatijaksi valittiin kilpailutuksen pohjalta elokuussa 2019 Ramboll Finland Oy (kaavakartta, emätilaselvitykset, mitoitus, kaavan kuvaus ja vaikutusarviointi). Kaava-aineisto on laadittu kiinteässä yhteistyössä kunnan kaavoittajien, ohjausryhmän, viranhaltijoiden ja konsultin kesken. Kunnan kaavoitus on vastannut työn ohjelmoinnista, prosessin etenemisestä, lähtötiedoista, viranomaisyhteistyöstä, palauteraportista, OAS:n päivityksestä, kulttuuriympäristöselvityksestä ja selostuksen kokoamisesta.

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen aineisto esitetään asetettavaksi nähtäville noin kahden kuukauden ajaksi, jotta osalliset ehtivät antaa mielipiteensä ja viranhaltijat ja viranomaiset lausuntonsa. Maanomistajat pyritään tavoittamaan myös kirjeitse. Nähtävilläoloaika voi olla esimerkiksi 7.12.2020-8.2.2021. Yleisötilaisuuden mahdollisuutta selvitetään kunnan linjausten mukaisesti.

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo on tärkein vuorovaikutteinen vaihe, jossa osallisten, viranhaltijoiden ja viranomaisten tulee esittää mahdollisimman monipuoliset ja kattavat kantansa ja palautteensa kaavan ehdotusvaiheen laatimisen tueksi. Nähtäville asetettava kaavakartta, merkinnät ja määräykset ja kaavaselostus ovat luonnoksia, joita kehitetään ja tarkistetaan ehdotusvaiheeseen edettäessä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen sekä mahdollisten täydentävien selvitysten pohjalta. Tärkeintä on kommentoida kaavakarttaa, merkintöjä ja määräyksiä, vain niistä tulee oikeusvaikutteisia. Kun ehdotusvaihe asetetaan nähtäville, suuria muutoksia kaava-aineistoon ei enää ole tarkoitus tehdä.

Pykälän oheismateriaalina ovat viimeisimmän ohjausryhmän kokouksen 27.10.2020 muistio sekä valmisteluvaiheen kaavan aineistot: 1. kaavaselostus, 2. kaavakartta (jossa merkinnät ja määräykset), 3. edullisuusvyöhykkeet ja rakennuspaikat -kartta, 4. osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5. kehityskuvavaiheen palauteraportti, 6. emätilaselvitystaulukot. Nähtäville asetettavaan kaava-aineistoon liitetään myös 7. aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun MRL muistio, 8. valmisteluvaiheen ELY:n

työpalaverin muistio, 9. luontoselvitys, 10. maisemaselvitys, 11. kulttuuriympäristöselvitysluonnos ja 12. arkeologian selvitys. Kaavoitus voi tehdä aineistoihin vielä teknisiä tarkistuksia nähtävillälöön alkamiseen saakka.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus asettaa osayleiskaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin.

Päivi Hiltunen poistui esteelliseksi ilmoittautuneena tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden peruste: lähiomaiset omistavat maata ko. kaava-alueella.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen viimeisenä asiana.

Esteellisyys

Päivi Hiltunen

Kunnanhallitus, 31.05.2021, § 137

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Ylinen

helena.ylinen@hameenkyro.fi

kaavoitusarkkitehti

Liitteet

1 SMLM-kaava_karttaliite kh 31.5.21.pdf

2 SMLM-kaava_kaavan yleiset tavoitteet kh 31.5.21.pdf

3 SMLM-kaava_ toteutumatta jääneet rantarakennuspaikat kh 31.5.21 .pdf

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen on edennyt ehdotusvaiheeseen. Valmisteluvaiheen aineistoon saatiin 127 mielipidettä alueen maanomistajilta ja 19 lausuntoa mm. viranomaisilta, lautakunnilta, alueen yhdistyksiltä ja yrityksiltä. Palautteesta on noussut esiin tärkeitä teemoja, joiden jatkovalmistelu edellyttää kunnan tahtotilan ja kaavan tavoitteiden tarkentamista.

Huhti-toukokuussa 2021 on käyty ohjausryhmän, viranhaltijaryhmän, ELY:n ja hallituksen kanssa kaavoituksen käynnistämä seitsemän kokouksen sarja, jonka tarkoituksena on ollut:

- tutustua kaavan valmisteluvaiheesta saatuun palautteeseen
- saada kaavan ehdotusvaiheen työstämistä varten kommentit ja näkemykset
- linjata millä periaatteilla asiat kaavaehdotuksessa ratkaistaan ja esitetään.

Kaavaehdotusvaiheen laatijaksi on kaavoitusarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä valittu puitesopimuskumppani A-Insinöörit Civil Oy, projektipäällikkönä arkkitehti Johanna Närhi. Ehdotusvaiheen laatimisen pohjana toimivat:

- valmisteluvaiheen ja sitä edeltäneiden vaiheiden kaava-aineistot ja selvitykset,
- valmisteluvaiheeseen saatu palaute,
- kevään 2021 kokoussarjan perusteella hallitukselle hyväksyttäviksi esitettävät linjaukset ja muut työn kuluessa v. 2021 käytävät neuvottelut ja keskustelut

(viranhaltijoiden yleiskaavaryhmä, luottamushenkilöiden ohjausryhmä, ELY, maakuntamuseo, kunnanhallitus, muut osalliset)

- täydentävät tai viimeisteltävät selvitykset

SMLM-kaavan lähtökohtina ja jatkovalmistelun tavoitteina keväällä 2021 pidetyissä kokouksissa on korostettu, että alue on alueluokituksestaan joko kaupungin läheistä maaseutua (maaseutumainen alue, joka on toiminnallisesti ja fyysisesti lähellä kaupunkialueita) tai osin myös kaupungin kehysaluetta (kaupunkiin välittömästi kytkeytyvä osa kaupungin ja maaseudun välivyöhykkeestä). Alueeseen kohdistuu kasvavaa rakentamisen kysyntää, johon yleiskaavalla halutaan vastata. Kunta haluaa yleiskaavan tavoitteilla osoittaa, että kaavoitettava alue tulee olemaan asumisen, alueen elinkeinojen ja ympäristön kannalta kehittyvää ja arvonsa säilyttävää aluetta. Tämän takia asukasmäärän odotetaan alueella maltillisesti kasvavan, mikä toteuttaa kuntastrategian tavoitteita.

Kuten Pirkanmaan Ely-keskuksen lausunnossa on todettu asuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun, mutta sen synnyttämä päästökuorma on vähenemässä. Kehittyvä tekniikka mahdollistaa sen, että yksityisautoilua ei tule nähdä sellaisena päästölähteenä kuin se tähän mennessä on ollut. Joukkoliikenteen käyttöä pyritään helpottamaan varaamalla kaavaan liityntäpysäköintipaikat vt 3:n varteen. Siksi Hämeenkyrön kunta katsoo, että kaavavalmistelu ei ole ristiriidassa kunnan ilmastotavoitteiden kanssa.

Rakennuspaikkojen lukumäärässä ja käyttötarkoituksen muutosten mahdollistamisessa on otettu huomioon pienenevien ikäluokkien vaikutus varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen kysyntään, ja siksi tavoitteena on turvata palveluiden käyttöasteen säilyminen. Julkisten palvelujen tarpeen merkittävä lisääntyminen ei ole todennäköistä. Alueen asukasluvun maltillinen kasvu lisää pienten kaupallisten palveluiden syntyminen mahdollisuutta, mikä osaltaan vähentäisi alueelta pois suuntautuvaa liikennettä.

Pykälän liitteet 1-3:

Kaavan yleiset tavoitteet, Karttaliite rantarakentamisesta SMLM-alueella ja SMLM-kaavan toteutumatta jääneet rantarakennuspaikat -muistio.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus hyväksyy Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotusvaiheen laatimisen lähtökohdiksi edellä olevien tavoitteiden perusteella seuraavat linjaukset:

1. Rakennuspaikkoja lisätään harkitusti

- Kaavan valmisteluvaiheesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavaan lisätään harkitusti rakennuspaikkoja noudattaen valmisteluvaiheessa hyväksytyjä periaatteita, eli uudet rakennuspaikat sijoittuvat edullisuusvyöhykkeelle ja maanomistajien tasapuolista kohtelua huomioiden. Tarvittaessa rakennuspaikkoja järjesteltäessä ollaan yhteydessä asianomaisiin maanomistajiin. Edullisuusvyöhykkeitä laajennetaan vähäisesti Raattajärventielle ja Lemmakalantien ympäristössä.
- Rakennuspaikkojen lisäys on yksityisille maille arviolta n. 30 kpl (ennestään kaavassa on n. 170 uutta rakennuspaikkaa ja n. 790 olemassa olevaa

rakennuspaikkaa). Lisäksi vakituisen asumisen mahdollisuus lisääntyy siten, että mahdollistetaan valmisteluvaihetta laajemmin loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi alueella, joka tukeutuu olemassa olevaan kylärakenteeseen. Rakennuspaikkojen lisäys ei aiheuta muutosta kaavan alkuperäiseen väestötavoitteeseen, joka perustuu strategiseen yleiskaavaan. Asukasmäärän nopea kasvu on epätodennäköistä, sillä rakennuspaikkojen toteutuminen ja käyttötarkoituksen muutokset riippuvat maanomistajien aktiivisuudesta. Lisäksi edullisuusvyöhykkeen ulkopuolelle on mahdollista toteuttaa jonkin verran rakennuspaikkoja suunnittelutarveratkaisujen kautta.

2. Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi rannoilla: valmisteluvaihetta laajempi alue, ei ole sidoksissa viemäriliittymään

- Rannoilla loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi sallitaan ilman poikkeamista alueella, joka ulottuu 5 km:n päähän Mahnalan koulusta sekä Mahnalan ja kirkonkylän välillä (ks. kartta). Alueen katsotaan sijainniltaan tukeutuvan olemassa olevaan kyläyhteisöön, joten vakituinen asuminen on perusteltua. Käyttötarkoituksen muutos ei ole sidoksissa viemäriliittymään. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (MRL 125 §) ja rakennuspaikan kooksi 2000 m² (MRL 116 §). Muualla kaava-alueen rannoilla käyttötarkoituksen muutos edellyttää poikkeamista, jonka ehdot määrittellään kaavamääräyksellä MRL 171 §:n lisäksi.

3. Maaseutumaisuutta vaalitaan

- Kaava-alueen toivotaan säilyvän maaseutumaisena, vaikka asuinrakentaminen kaupunkiseudun läheisyydessä lisääntyy. Maaseutumaisuutta vaalitaan jättämällä laajat, maisemallisesti arvokkaat peltoalueet rakentamisen ulkopuolelle, rajoittamalla kerrosalaa rannoilla ja yleispiirteisillä rakennustapaohjeilla, jotka sisällytetään kaavaan koskien arvokkaimpia maisema-alueita.

4. Kunnan omistamien maa-alueiden hyödyntämistä tarkistetaan

- Kunnan omistamien maa-alueiden hyödyntämistä tehostetaan kaavan valmisteluvaiheeseen nähden kahdella kiinteistöllä:
 - Kiinteistö Aalto 108-415-3-27, n. 1 ha entistä peltoa, sijaitsee Sasissa Mäkihuidantiellä rivitalojen eteläpuolella. Kiinteistö merkitään yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi. Tavoitteena toteuttaa alueelle n. 10 minitalon ryhmä vakituista ja loma-asutusta varten. Alueelle rakennetaan kunnallistekniikka. Asemakaavoitus ja toteutus voidaan aloittaa ennen yleiskaavan valmistumista.
 - Kiinteistö Ojakoski 108-417-5-46, n. 8 ha mäkistä metsää ja puronotko, sijaitsee Mäkihuidantien kahden haaran välissä. Tila on ostettu kunnalle v. 2011 käytettäväksi asuntotuotantoa varten. Osa alueesta ei sovellu rakentamiseen. Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Ehdotusvaiheessa rakennuspaikkoja lisätään soveltuva määrä. Rakennuspaikkojen lukumäärä tarkentuu, kun selvitetään alueen liittymismahdollisuudet Mäkihuidantiellä sijaitsevaan kunnan vesi- ja viemäriverkkoon sekä yksityistieverkkoon, mikä edellyttää sopimusmenettelyä yksityisen maanomistajan kanssa.

5. Nykyisen kaavan rakentamattomien rantarakennuspaikkojen sisällyttäminen kaavaan arvioidaan tapauskohtaisesti

- Nykyinen Sasi-Mahnala-Laitila -osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1992, ja se on saanut lainvoiman 1993. Kaavassa on 23 "tulevan lomarakennuksen rakennuspaikkaa", joista vain vajaa puolet on toteutettu 30 vuodessa. Kaikkiaan kaavassa on n. 15 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa, jotka eivät ole toteutuneet. Toteutumatta jääneet rantarakennuspaikat eivät ole siirtyneet tekeillä olevaan SMLM-kaavaan valmisteluvaiheessa. Ratkaisu perustuu yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §) sekä siihen, että vanhan kaavan valmistumisen jälkeen asiaa koskeva lainsäädäntö on oleellisesti muuttunut. (Liitteenä muistio 10.5.2021 *Miksi nykyisen yleiskaavan toteutumatta jääneet rantarakennuspaikat eivät ole siirtyneet kaavaluonnokseen*). Edellisen lisäksi on myös huomioitava, että MRL 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Tästä syystä kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä harkitaan vanhan kaavan rantarakennuspaikkojen säilyttämistä uuteen kaavaehdotukseen tapauskohtaisesti maanomistajan omaisuudensuojaa arvioiden ja ottaen huomioon maanomistajan aseman koko kaavakokonaisuuteen nähden.

6. Matkailun kehittämisen mahdollisuutta kaavallisin keinoin selvitetään kaavaehdotusta laadittaessa

Kaavalliset keinot liittyvät matkailua mahdollistavan elinkeinorakenteen edistämiseen, virkistysmahdollisuuksiin, luontoarvoihin ja koko alueen myönteiseen kehitykseen.

7. Vesistöön pääsyä pyritään laajentamaan

- Vesistöön pääsyn tärkeys osana alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä on tullut monesta keskustelusta ja palautteesta esiin. Kunta omistaa kaava-alueella kaksi rantaa, Miharissa uimapaikkana käytetty alue ja Laitilan sillan kupeessa "viheralue", jossa kalastuslaituri ja veneiden vesillelaskupaikka. Kaava-alueen rannoilla on lisäksi useita yhteisiä maa-alueita, joiden käyttö on periaatteessa rajattu osakkaille. Suunnittelun edetessä pyritään selvittämään, voitaisiinko joku näistä alueista saada julkiseen käyttöön.

8. Kulttuuriympäristökohteista ja -merkinnöistä järjestetään yleisötilaisuus

- Kulttuuriympäristöselvitys valmistuu kesän 2021 aikana. Selvityksen myötä tarkentuvat tarvittavat suojelumerkinnät. Aiheesta järjestetään yleisötilaisuus, jotta osalliset voivat kommentoida merkintöjä ennen kaavaehdotuksen valmistumista.

9. Hevosläheisen asumisen merkintä informoi

- Hevosläheisen asumisen merkintä on kaavassa informatiivinen. Se ei rajoita alueella rakentamista tai toimintoja, mutta kertoo mahdolliselle uudelle asukkaalle alueen luonteesta. Näin vältetään ristiriitoja hevoselinkeinoon ja uusien asukkaiden välillä sekä lisätään alueen vetovoimaa hevosten omistajien keskuudessa.

Muilta osin kaavaehdotuksen laatiminen etenee valmisteluvaiheessa asetettujen ja 31.5.21 vähäisesti päivitettyjen kaavan tavoitteiden mukaisesti (ks. liite).

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 27.06.2022, § 168

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@hameenkyro.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 1_KH27.06.2022_SMLM OYK_Kaavakartta_ehdotus_20.6.2022
- 2 2_KH27.06.2022_Selostus_SMLM OYK_ehdotus 20.6.2022
- 3 3_KH27.06.2022_Edullisuusvyöhykkeet ja rakennuspaikat_kartta_ehdotus
- 4 4_KH27.06.2022_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma,ehdotusvaihe
- 5 5_KH27.06.2022_Kehityskuvavaiheen palauteraportti_23112020
- 6 6a_KH27.06.2022_Ranta_alueen_emätila_ja_rakennusoikeuslaskelma
- 7 6b_KH27.06.2022_Kuivanmaan_emätila ja rakennusoikeuslaskelma
- 8 6c_KH27.06.2022_Vapaat rannat 20.6.2022
- 9 6d_KH27.06.2022_Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet
- 10 6e_KH27.06.2022_Saavutettavuusvyöhyke 5 km Mahnalan koululta
- 11 7_KH27.06.2022_Aloituvaiheen_viranomaisneuvottelu_171114_muistio
- 12 8_KH27.6.2022_Luontoselvitys2018_2019
- 13 9_KH27.6.2022_Maisemaselvitys_2018
- 14 10_KH27.06.2022_SMLM_Arkeologinen_inventointi_23112020
- 15 11_KH27.06.2022_luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
- 16 12_KH27.06.2022_luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet
- 17 13_KH27.06.2022_Rantarakennuspaikkojen_kohtuullistamistarkastelu
- 18 14_KH27.06.2022_Kulttuuriympäristöselvitys
- 19 15_KH27.06.2022_Kulttuuriympäristöselvityksen_karttaliite

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä ajalla 7.12.2020-15.2.2021 mielipiteiden ja lausuntojen antamista varten. Nähtävilläolosta tiedotettiin julkaisemalla kuulutus kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla ja UutisOivalehdessä. Maanomistajille lähetettiin kirjetiedotus ja viranomaistahoille lähettämällä lausuntopyynnöt. Kaavaan oli mahdollista antaa palautetta sähköisesti, kirjeitse ja karttaohjelman kautta. Yleisötilaisuus järjestettiin etäyhteyksin 28.1.2021 ja sen tallenne on ollut saatavilla kunnan internet-sivuilla. Ehdotusvaiheen alussa kunta järjesti ohjausryhmän, kunnanhallituksen ja viranomaisten kokous-/neuvotteluserjan ehdotusvaiheen tavoitteiden tarkentamiseksi. Kunnanhallitus päätti tarkennetuista tavoitteista kokouksessaan 31.5.2021.

Saapunutta palautetta on käsitelty kunnan ja kaavaakonsultin välisissä työneuvotteluissa huomioiden saapuneita lausuntoja, mielipiteitä ja alueelta karttunutta tietosisältöä. Luonnosvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaehdotuksen valmistelun aikana on viimeistely kulttuuriympäristöselvitys. Siitä järjestettiin esittelytilaisuus asukkaille 18.5.2022 Mahnalan Ympäristökoululla. Muutamien maanomistajien kanssa on keskusteltu erikseen huhti-toukokuussa 2022, mikäli jätetyissä mielipiteissä on ollut tulkinnanvaraisuutta tai epäselvyyttä, jota ei olisi muuten pystytty selvittämään. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueetta laajennettiin Kalkunmäessä, kun kaava-

alueeseen otettiin mukaan voimassa olevan Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavan mukainen AP-alue. Kaavahankkeen OAS on päivitetty suunnittelualueen, hankeaikataulun ja hankkeen kulun mukaisesti. Kaavakartalle, merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty paljon täydennyksiä ja tarkistuksia.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja-alue muutetaan ehdotusvaiheessa marraskuussa 2021 vahvistuneen Valtioneuvoston päätöksen mukaiseksi. Aluerajaus sisältää peltoaukeiden lisäksi maisemaa rajaavat, maisemarakenteellisesti merkittävät selännealueet. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Hämeenkaan ja Kyrönkankaantie osoitetaan kaava-alueella valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön viivamerkinnällä (ns. RKY-kohde), jonka kaavamääräystä on tarkistettu ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa on viimeistely kulttuuriympäristöselvitys ja rakennuskannan inventointi. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoaluerajauksia (sra) on osoitettu kaavakartalla 13 kpl keskeisille kyläalueille ja Alhoniemeen ja niiden aluerajauksia on muutettu yleispiirteisemmäksi. Alueelta inventoitiin yhteensä 147 kohdetta. Arvoalueiden lisäksi alueelta on arvotettu 46 erityisen arvokasta 1-suojeluluokan kohdetta, 59 arvokasta 2-suojeluluokan kohdetta sekä 42 3-luokan kohdetta. Kaavakartalle säilytettävänä rakennuksina tai rakennusryhminä osoitetaan 1- ja 2-suojeluluokkien kohteet. Ehdotusvaiheessa on tarkistettu muinaismuistoalueiden ja -kohteiden merkinnät.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa on tarkistettu rantamitoituksen ja kuivanmaan mitoituksen emätilatarkastelut. Rantamitoituksen osalta mitoitusperiaatteisiin tai mitoitusvyöhykkeisiin ei ole tehty muutoksia. Kaavakartalle on lisätty muutamia maatiloihin tai vakituisiin asuntoihin liittyviä erillisen rantasaunan merkintöjä (musta kolmio) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Näiltä erillisiltä rantasaunoilta poistettiin aluevaraukset, ne sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Lisäksi mahdollistetaan kolmelle maatilalle elinkeinotoimintaan liittyvän saunan toteuttaminen rannalle (kaavamerkintänä keltainen vinoneliö). Uusia loma-asunnon tai vakituisen asunnon rantarakennuspaikkoja on osoitettu kaavaehdotuksessa 12 kpl, kun niitä luonnosvaiheessa oli 7 kpl. Uudet vakituisen asunnon rakennuspaikat ranta-alueella (yhteensä 3 kpl) sijaitsevat Ahrolan emätilalla Kalkunmäessä (2 kpl) ja ei-omarantainen rakennuspaikka Arostenniemeen Korvurinlahdesta etelään (1 kpl). Uudet loma-asunnon rantarakennuspaikat (yhteensä 9 kpl) sijaitsevat Taivallahden rannalla (4 kpl eri emätilojen alueilla), Niemenmaassa (1 kpl), Mahnalan Matinnokassa (1 kpl), Alhoniemessä (2 kpl), Miharinlammilla (1 kpl) ja Lammassaassa (1 kpl). Rantamitoituksen ylittäviä rantarakennuspaikkoja näistä on 5 kpl ja 8 kpl on rantamitoituksen mukaisia.

Ehdotusvaiheessa on laadittu rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu, koska kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta ns. menetetyistä rantarakennuspaikoista. Kohtuullisuustarkastelun johtopäätöksenä voidaan todeta, että kaavamerkintöjä on käytetty vuoden 1992 osayleiskaavassa eri tavalla kuin, mitä nykypäivänä käytetään. Esimerkiksi kaikki maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen osoitetaan MT-, MA ja M-alueina eikä lainkaan esim. maatilojen talouskeskuksia. Maisematien varsille on osoitettu laajasti AP-alueita, mutta kuivanmaan mitoitusta ei ole laadittu, joten osayleiskaava vuodelta 1992 ei ole ratkaissut rakennuspaikkojen sijoitteluun liittyvää maanomistajien tasapuolista kohtelua kuivallamaalla. Maatiloihin liittyvät erilliset rantasaunat on merkitty voimassa olevassa osayleiskaavassa RA/S-alueina ilman rakennuspaikan merkintää eli niitä ei ole osoitettu itsenäisiksi rakennuspaikoiksi, eikä osoiteta nyt laadittavassa osayleiskaavassakaan. Emätila- ja kiinteistökohtaisen kohtuullisuustarkastelun

perusteella lisättiin uudet rantarakennuspaikat 2 kpl Taivallahden rannalle, 1 kpl Arostenniemen kärkeen (Niemenmaalle). Muuten kyse on erillisten rantasaunojen merkinnöistä, jo myönnettyjen rakennuslupien mukaisista loma-asuntojen rakennuspaikoista (merkitään olemassa olevina rakennuspaikkoina) ja joidenkin rakennuspaikkojen siirroista.

Kaavaehdotusta valmistaessa tarkistettiin edullisuusvyöhyke kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti 5 km koululta. Lisäksi kuivanmaan mitoitukseen tehtiin mitoitusvyöhykkeiden tarkistuksia. Luonnosvaiheessa mitoitusvyöhykkeet oli rajattu pienipiirteisemmin, ehdotusvaiheessa vyöhykerajauksia laajennettiin, periaatteella, että vyöhykkeet tuottavat rakennusoikeutta yhtenäisemmillä vyöhykerajauksilla, mutta rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan erityiset ympäristöarvot. Lisäksi luonnosvaiheessa oli jätetty runsaammin osoittamatta uusia rakennuspaikkoja kaavakartalle oletuksella, että rakennuspaikkoja voi hakea suunnittelutarveratkaisulla.

Luonnosvaiheessa kuivanmaan mitoitustaulukossa on laskennallisia rakennusoikeuksia yhteensä 280 kpl emätilaselvityksen perusteella muodostuvaa uutta rakennuspaikkaa ja kaavaan osoitettavia rakennuspaikkoja 169 kpl. Ehdotusvaiheessa muodostuvia laskennallisia rakennusoikeuksia on yhteensä 374 kpl (94 kpl enemmän kuin kaavaluonnoksessa), joista kaavakartalla osoitetaan rakennuspaikkoina 244 kpl (75 kpl enemmän kuin kaavaluonnoksessa). Rakennuspaikoista 32 kpl on mitoituksen ylittäviä kohtuullisuusharkinnan perusteella osoitettavia rakennuspaikkoja. Kaikkia mitoituksen mukaisia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa kaavassa erityisten ympäristöarvojen takia, näitä on yhteensä 22 kpl. Lisäksi 27 kpl on suunnittelutarveratkaisuilla haettavissa olevia kylistä selvästi kauempana olevia tiloja.

Kaavaehdotuksessa on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu laajemmin kuin luonnosvaiheessa. Periaatteena on edelleen pidetty sitä, että enintään 4 uutta rakennuspaikkaa osoitetaan kiinteistöä kohti, vaikka laskennallisia rakennusoikeuksia muodostuisi mitoituksen perusteella kiinteistölle tätä enemmän. Tällä turvataan alueen säilymistä edelleen maaseutumaisena. Uudet rakennuspaikat muodostavat paikoin kokonaan uusia noin kymmenenkin rakennuspaikan kokonaisuuksia, mutta ne sijoittuvat arvokkaiden maisema-alueiden ulkopuolelle. Tällaisia ovat mm. Loikarintien ja Huomentien lähiympäristön, Raattajärventien ympäristön, uudet AO-1-alueet. Myös Sasiin ja Lemmakkalaan on osoitettu suhteellisen paljon uusia rakennuspaikkoja, mutta noin 3–4 uuden rakennuspaikan kokonaisuuksina. Rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavan yleismääräyksiin ehdotusvaiheessa. Kunnan omistamat tilat, Aalto Sasissa ja tila Ojakoski Mäkihuidantien ympäristössä, on osoitettu asemakaavoitettaviksi ja pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi.

Kaavaa-alueen väestötavoitteeksi on luonnosvaiheessa asetettu 400–600 uutta asukasta. Uudet rakennuspaikat mahdollistavat noin 730 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, mikäli kaikki rakennuspaikat toteutettaisiin. Väestön poistuma huomioiden väestömäärän lisäys olisi noin 360 asukasta. Rakennuspaikkojen toteuttaminen on täysin yksityisten maanomistajien tahdosta ja aktiivisuudesta myydyä /toteuttaa rakennuspaikkoja. Näin ollen on hyvin epätodennäköistä, että kaikki rakennuspaikat toteutuisivat. Jos puolet rakennuspaikoista toteutuu (noin 120 rakennuspaikkaa) vastaa se väestömäärältään noin 360 asukasta, väestön poistuma

huomioiden noin 180 asukasta. Kaavaehdotus on vielä linjassa asetetun asukasmäärätavoitteen kanssa siitäkkin huolimatta, että uusia rakennuspaikkoja on osoitettu luonnosvaihetta enemmän.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon maa- ja metsätalouden kehittämisedellytykset. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella metsälaki on voimassa metsän hoitamisen ja käyttämisen osalta maa- ja metsätalousalueeksi (M, MU, MY, ME sekä MA) tai virkistyskäyttöön (V-alkuiset) osoitetuilla alueilla. Maatilat on selvitetty ehdotusvaiheessa Ruokaviraston rekisteristä. Kotieläintalouden suuryksiköt ja niiden laajenemismahdollisuudet on huomioitu ME-aluevarauksina kaavakartalla. Maatiloihin liittyvien tuotanto- ja varastorakennusten alueita on osoitettu AM-2 merkinällä silloin, kun alueet ovat selkeästi varastointiin ja tuotantokäyttöön tarkoitettuja ja erillään pihapiiristä. Maatalouden sivuelinkeinot on mainittu erityisesti maatilojen talouskeskusten alueiden AM-1 ja AM-2 kaavamääräyksissä. Rakennuspaikkojen keskittäminen kyliin ja ryhmiin edistää maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuuksia, kun asutus ei hajaudu tuotantokäyttöön soveltuville alueille.

Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan pääasiassa laajojen peltoalueiden ulkopuolelle. Hevosläheisen asumisen alueet on osoitettu Lemmakkalaan, Metsäkulmaan ja Ala-Rautian tilan ympäristöön, minne hevostiloja on jo keskittynyt merkittävästi. Ulkoilureittien merkintöjä on poistettu yksityisten omistamilta mailta maanomistajien palautteiden perusteella. Jokamiehenoikeuksiin perustuva liikkuminen on kuitenkin mahdollista. Maisematyöluvan vaatimus on poistettu kaavamääräyksistä vanhentuneena.

Direktiivilajeja koskevat luo-merkinnät säilytetään osayleiskaavassa luonnonarvojen vaalimiseksi ja ne osoitetaan luo-1-, luo-2- ja luo-3-merkinnöillä. Luonnosvaiheen soikioista ja ympyröistä luo-alueista on ehdotusvaiheessa luovuttu. Lisäksi kaavakartalla osoitetaan arvoalueiden välisiä yhteyksiä ohjeellisina ekologisina yhteyksinä, jotka joka yhdistää toisiinsa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ydinalueita, esim. luonnonsuojelualueita ja laajoja metsäalueita, ja joita pitkin esim. eläimet, mutta myös kasvit voiva t siirtyä alueelta toiselle. Lisäksi kaavassa on osoitettu luonnonsuojelualueet ja Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet. Matalusjoen valuma-alue ja ranta-alue on osoitettu kaavakartalla, jotta ne tulisivat huomioituksi maankäytön suunnittelussa ja toimenpiteissä, ettei aiheuteta kuormitusta Matalusjokeen.

Yleisten teiden merkinnät ja määräykset muutettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

Kaavan laatija Johanna Närhi, A-Insinöörit Civul Oy, on toimittanut Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotusvaiheen kaava-asiakirjat, kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Johanna Närhi esittelee aineistoa kokouksessa.

Pykälän oheismateriaalina on tiedoksi hallitukselle luonnosvaiheessa saapuneet lausunnot ja mielipiteet.

Pykälän oheismateriaalina esteellisyyteen liittyvä ohjeistus.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus

1. merkitsee tiedoksi saadun kaavaluonnosvaiheen palautteen.
2. hyväksyy MRA 19§ mukaisesti nähtäville 20.6.2022 päivätyn Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotuksen liiteaineistoinen ja pyytää siitä MRA 20§ mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksesta järjestetään yleisötilaisuus elokuussa 2022.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 27.03.2023, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@hameenkyro.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 KH27.03.2023 Liite 23 Ehdotusvaiheen_viranomaisneuvottelu_080223_muistio
- 2 KH27.03.2023 Liite 22 Natura 2000 -tarveharkinta_tarkistettu ehdotus
- 3 KH27.03.2023 Liite 21 Johtolinjat_Optimized
- 4 KH27.03.2023 Liite 20 Sivuasuuntojen ja vierasmajojen rakentamisen mahdollisuus ranta-alueilla
- 5 KH27.03.2023 Liite 19 Vesihuollon toiminta-alueet ja uudet rakennuspaikat
- 6 KH27.03.2023 Liite 18 Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot sekä uudet rakennuspaikat
- 7 KH27.03.2023 Liite 17 Luonnonarvot ja uudet rakennuspaikat
- 8 KH27.03.2023 Liite 16 Ehdotusvaiheen muistutukset ja vastineet_Optimized
- 9 KH27.03.2023 Liite 15 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
- 10 KH27.03.2023 Liite 14 Kulttuuriympäristöselvitys
- 11 KH27.03.2023 Liite 13 Rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu_tarkistettu ehdotus_Optimized
- 12 KH27.03.2023 Liite 12 Luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet_Optimized
- 13 KH27.03.2023 Liite 11 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
- 14 KH27.03.2023 Liite 10 Arkeologinen inventointi_23112020_Optimized
- 15 KH27.03.2023 Liite 9 Maisemaselvitys_2018_Optimized
- 16 KH27.03.2023 Liite 8b Luontoselvitys 2019, viitasammakot
- 17 KH27.03.2023 Liite 8a Luontoselvitys 2018 ja täydennys 2019_Optimized
- 18 KH27.03.2023 Liite 7 Aloitusvaiheen_viranomaisneuvottelu_171114_muistio
- 19 KH27.03.2023 Liite 6e Saavutettavuusvyöhyke 5 km Mahnalan koululta
- 20 KH27.03.2023 Liite 6d Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet_Optimized.pdf
- 21 KH27.03.2023 Liite 6c Vapaat rannat
- 22 KH27.03.2023 Liite 6b Kuivanmaan mitoituspaikallisuus_tarkistettu ehdotus
- 23 KH27.03.2023 Liite 6a Ranta-alueen mitoituspaikallisuus_tarkistettu ehdotus
- 24 KH27.03.2023 Liite 5 Kehityskuvavaiheen palauteraportti_23112020
- 25 KH27.03.2023 Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_tarkistettu ehdotus_.pdf
- 26 KH27.03.2023 Liite 3 Uudet rakennuspaikat ja mitoitusvyöhykkeet_Optimized
- 27 KH27.03.2023 Liite 2 Kaavaselvitys_tarkistettu ehdotus_14.3.2023_Optimized
- 28 KH27.03.2023 Liite 1 Kaavakartta_tarkistettu ehdotus_14.3.2023_Optimized

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä ajalla 15.7.–16.9.2022 osallisten kuulemiseksi ja muistutusten sekä lausuntojen antamista varten. Aineisto oli nähtävillä kunnantalon asiointipisteessä, kirjastossa ja kunnan kotisivuilla.

Nähtävilläolosta tiedotettiin julkaisemalla kuulutus kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla ja UutisOivalehdessä. Maanomistajille lähetettiin kirjetiedotus ja viranomaistahoille sekä järjestöille lausuntopyynnöt. Kaavoituksesta järjestettiin yleisötilaisuus Mahnalan Ympäristökoulun ruokalassa 23.8.2022. Paikalla oli n. 100 henkilöä mukaan lukien esittelijät ja kunnan edustajat. Aineiston esittely on ollut katsottavissa kunnan internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta ja sen liiteaineistosta oli mahdollisuus jättää 15.7.–16.9.2022 muistutuksia/lausuntoja sähköisesti sekä kirjeitse.

Palautetta saapui 66 muistutusta ja 18 lausuntoa. Saapunutta palautetta on käsitelty kunnan ja kaavakonsultin välisissä työneuvotteluissa ja viranomaisneuvottelussa. Saapunut palaute on tiedoksi hallitukselle oheismateriaalina. Palautteisiin on laadittu vastineet ja selitetty niistä aiheutuneet toimenpiteet. Vastineet ovat liitteinä 15 ja 16. Viranomaisneuvottelu järjestettiin saapuneiden lausuntojen käsittelemiseksi 8.2.2023 ja kaava-aineiston liitteenä 23 on muistio, josta ilmenee Pirkanmaan ELY-keskuksen ilmaisema kanta uudelleen nähtävillä asettamisen tarpeellisuudesta. Tilannekatsaus kaavan etenemisestä on annettu ohjausryhmänä toimivalle kaavatoimikunnalle 9.2.2023.

Palautteen käsittelyn ja käydyin viranomaisneuvottelun jälkeen kaavaehdotukseen on tehty seuraavanlaisia muutoksia ja täydennyksiä:

Siurontien varteen lisättiin kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeen merkintä. Jo suunnitteilla oleva Miharin ja Sasin välinen uusi kävely- ja pyöräilyväylä osoitettiin kävely- ja pyöräilyreitiksi. Valtatien 3 kaavamääräystä tarkennettiin ja seututie/pääkatu sekä yhdystie/kokoojakatu merkintöjä muutettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

Viranomaislausuntojen perusteella muutettiin sivuasunnon rakentamisen mahdollisuus vierasmajan rakentamismahdollisuudeksi ranta-alueilla. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistettiin monin paikoin, merkittävin muutos tehtiin sivuasuntojen määräyksiin (AO-1, AO-2, RA-1 ja RA-3). Viranomaispalautteissa Pinsiönkankaan harjualueelle osoitettuja rakennuspaikkoja pidetään maakuntakaavan vastaisina. Näihin ei ole tehty muutoksia, mutta vaikutusten arviointia on tarkennettu.

Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden määräyksiä (M-1, M-2) tarkennettiin uusiutuvien energiamuotojen mahdollistamiseksi. MU-määräystä tarkennettiin ulkoilun ohjaamisen tarpeen huomioimiseksi maakuntakaavaa vastaavaksi. Myös luo-1-määräystä ja pohjavesialueen määräystä (pv) täydennettiin. Kaavakartalle lisättiin maakuntakaavassa osoitettua seudullista yhdysvesijohdon yhteystarvetta kuvaava vesijohdon yhteystarpeen nuolimerkintä. Vesihuollon johtojen merkinnät tarkistettiin. Miharin uimarannan ja venevalkaman aluerajauksia tarkistettiin nykytilanteen mukaiseksi.

Säilytettävän rakennuksen tai rakennusryhmän (kohdemerkinnät) määräystä ja arvoaluekokonaisuuksia koskevaa sra-määräystä on tarkistettu. Säilytettävän rakennuksen merkintä poistettiin Honkasuon tilalta (23.), puretuilta kohteilta (17. Hauska, 103. Tuomola) sekä kuntotutkimuksen perusteella Sillankorvalta (59.). Näille kohteille lisättiin /s-merkintä, alue, jolla ympäristö säilytetään. Alaskylän rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueen rajausta (sra) supistettiin länsiosastaan. Museoviranomaisen lausunnon perusteella joidenkin muinaisjäännekohteiden ja

muiden arkeologisten kulttuuriperintökohteiden puutteellisuudet on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä.

Yleismääräyksiin tehtiin muutoksia ja lisäyksiä. Mm. hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä lisättiin, jotta Natura 2000-alueiden vesitalouteen ei kohdistuisi haitallisia vaikutuksia uudisrakentamisesta.

Kaavaehdotukseen tehtiin palautteiden perusteella rakennuspaikkojen siirtoja ja lisättiin vielä 10 uutta rakennuspaikkaa, kolme olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja kolme rantasaunan paikkaa (kolmio). Yksi virheellisesti erillisenä rantasaunana kaavaehdotuksessa ollut rakennus on osoitettu loma-asuntoalueeksi ja rakennuspaikaksi. Kaavaehdotuksesta poistettiin kaksi rakennuspaikkaa maanomistajan toiveesta Metsäkulmassa. Kirkkotien eteläpuolelle osoitettiin omavaraista, yhteisöllistä asumista varten reservialuevaraus, joka voidaan mahdollisesti ratkaista alueellisella suunnittelutarveratkaisulla erillisen suunnitelman perusteella.

Hanhijärven eritasoliittymän läheisyydessä työpaikka-alueen merkintä muutettiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2/TP/res), kuitenkin niin, että alueen asemakaavoittaminen myöhemmin tulevaisuudessa olisi tarvittaessa mahdollista yleiskaavan perusteella. Mahnalan lava on huomioitu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Hämeenkyrön Miharintien varressa oleva TY-alue muutettiin KTY-alueeksi, sen pinta-ala pidettiin ennallaan. Sasin eritasoliittymään lisättiin lähipalvelujen kohdemerkintä liityntäpysäköinnin kohdemerkinnän yhteyteen. Kaavaan lisättiin maanomistajapalautteiden perusteella kaksi AM-2 aluevarausta maatilojen talousrakennuksia varten. Huomentien ympäristöön ja Ojalan tilan ympäristöön lisättiin hevosläheisen asumisen merkinnät. Lisäksi toivottiin luonnonsuojelualueen merkintää Metsäkulmaan yksityisen omistamalle maalle (lisätty).

Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia täydennettiin monin paikoin.

Kaava-alueella on olemassa olevia rakennuspaikkoja yhteensä 819 kpl. Osayleiskaavassa osoitettavia uusia rakennuspaikkoja on 266 kpl, joista loma-asunnon rakennuspaikkoja on kahdeksan. Kun rakennuspaikkojen yhteenlaskettu kokonaismäärä 1085 kpl suhteutetaan koko kaava-alueen maapinta-alaan (5336 ha), on maapinta-ala noin 5 ha yhtä rakennuspaikkaa kohti. Rakennuspaikoista 35 kpl on mitoituksen ylittäviä kohtuullisuusharkinnan perusteella osoitettavia rakennuspaikkoja. Kuivanmaan mitoituksessa kaavoituksen periaatteena on edelleen pidetty sitä, että enintään neljä uutta rakennuspaikkaa osoitetaan kiinteistöä kohti, vaikka laskennallisia rakennusoikeuksia muodostuisi mitoituksen perusteella kiinteistölle tätä enemmän. Tällä turvataan alueen säilymistä edelleen maaseutumaisena. Uudet rakennuspaikat muodostavat paikoin kokonaan uusia noin kymmenenkin rakennuspaikan kokonaisuuksia, mutta ne sijoittuvat arvokkaiden maisema-alueiden ulkopuolelle. Tällaisia ovat mm. Loikarintien ja Huomentien lähiympäristön, Raattajärventien ympäristön uudet AO-1-alueet. Myös Sasiin ja Lemmakkalaan on osoitettu suhteellisen paljon uusia rakennuspaikkoja, mutta noin 3–4 uuden rakennuspaikan kokonaisuuksina.

Kaava-alueen väestötavoitteeksi on luonnosvaiheessa asetettu 400–600 uutta asukasta. Uudet vakituisen asunnon rakennuspaikat, 258 kpl, mahdollistavat noin 770 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, mikäli kaikki rakennuspaikat toteutettaisiin. Väestön poistuma huomioiden väestömäärän lisäys olisi noin 385 asukasta.

Rakennuspaikkojen toteuttaminen on täysin yksityisten maanomistajien tahdosta ja aktiivisuudesta riippuvaista myydä/toteuttaa rakennuspaikkoja. Näin ollen on hyvin epätodennäköistä, että kaikki rakennuspaikat toteutuisivat. Jos puolet rakennuspaikoista toteutuu (noin 129 rakennuspaikkaa) vastaa se väestömäärältään noin 390 asukasta, väestön poistuma huomioiden noin 195 asukasta.

Kaavan laatija Johanna Närhi, A-Insinöörit Civil Oy, on toimittanut 14.3.2023 päivätyn tarkistetun Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotuksen kaava-asiakirjat, kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Johanna Närhi esittelee aineistoa kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antero Alenius, kunnanjohtaja

Hallitus

1. merkitsee tiedoksi saadun ehdotusvaiheen palautteen ja hyväksyy laaditut vastineet ja toimenpiteet
2. toteaa kaavaehdotukseen tehdyn oleellisia muutoksia ja toteaa, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville (MRL 65 §)
3. hyväksyy MRA 19§ mukaisesti nähtäville 14.3.2023 päivätyn Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkylä oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotuksen liiteaineistoiheen ja pyytää siitä MRA 20§ mukaiset lausunnot
4. toteaa, että tarkistetusta kaavaehdotuksesta järjestetään kaavoittajan vastaanottopäivät.

Päätös

Hyväksyttiin.

Päivi Hiltunen poistui esteelliseksi ilmoittautuneena tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden peruste on lähipiirin maanomistus.

Kunnanhallitus, 22.04.2024, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@hameenkyro.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 KH22.04.2024 Liite 1 Kaavakartta_hyväksyminen_1.3.2024
- 2 KH22.04.2024 Liite 2 Kaavaselostus_hyväksyminen_1.3.2024
- 3 KH22.04.2024 Liite 3 Rakennuspaikat ja mitoitusvyöhykkeet
- 4 KH22.04.2024 Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_14.3.2023
- 5 KH22.04.2024 Liite 5 Kehityskuvavaiheen palauteraportti_23112020
- 6 KH22.04.2024 Liite 6a Ranta-alueen mitoitustaulukko_tark 15.11.2023
- 7 KH22.04.2024 Liite 6b Kuivanmaan mitoitustaulukko_tark 15.11.2023
- 8 KH22.04.2024 Liite 6c Vapaat rannat 15.11.2023
- 9 KH22.04.2024 Liite 6d Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet
- 10 KH22.04.2024 Liite 6e Saavutettavuusvyöhyke 5 km Mahnalan koululta
- 11 KH22.04.2024 Liite 7 Aloitussivaiheen viranomaisneuvottelu 171114_muistio
- 12 KH22.04.2024 Liite 8a Luontoselvitys 2018 ja täyd2019

- 13 KH22.04.2024 Liite 8b Luontoselvitys 2019, viitasammakot
14 KH22.04.2024 Liite 9 Maisemaselvitys 2018
15 KH22.04.2024 Liite 10 Arkeologinen inventointi 2020
16 KH22.04.2024 Liite 11 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
17 KH22.04.2024 Liite 12 Luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet
18 KH22.04.2024 Liite 13 Rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu
19 KH22.04.2024 Liite 14 Kulttuuriympäristöselvitys
20 KH22.04.2024 Liite 16 Ehdotusvaiheen muistutukset ja vastineet
21 KH22.04.2024 Liite 17 Luonnonympäristön arvot ja uudet rakennuspaikat_tark
1.3.2024
22 KH22.04.2024 Liite 18 Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot sekä uudet
rakennuspaikat_tark 1.3.2024
23 KH22.04.2024 Liite 19 Vesihuollon toiminta-alueet ja uudet rakennuspaikat_tark
1.3.2024
24 KH22.04.2024 Liite 20 Vierasmajojen rakentamisen mahdollisuus ranta-alueilla
25 KH22.04.2024 Liite 15 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
26 KH22.04.2024 Liite 22 Natura 2000 -tarveharkinnan arviointi 1.3.2024
27 KH22.04.2024 Liite 23 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 08022023_muistio
28 KH22.04.2024 Liite 24 Ranta-alueen rakennuspaikat, joilla käyttötarkoituksen
muutos on mahdollinen
29 KH22.04.2024 Liite 25 Tarkistetun ehdotuksen lausunnot ja vastineet
30 KH22.04.2024 Liite 26 Tarkistetun ehdotuksen muistutukset ja vastineet
31 KH22.04.2024 Liite 27 Ehdotusvaiheen 2. viranomaisneuvottelu 30112023_muistio

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on nyt ollut nähtävillä kaksi kertaa. Oikeusvaikutteisen Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan tarkistettu ehdotus liiteaineistoinen oli nähtävillä kunnantalon asiointipisteessä ja kunnan kotisivuilla 13.4.-16.5.2023 osallisten kuulemiseksi ja muistutusten sekä lausuntojen antamista varten. Nähtävilläolosta tiedotettiin julkaisemalla kuulutus 12.4.2023 kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla ja UutisOivalehdessä. Alueen maanomistajille lähetettiin kirjetiedotus (MRA 19§) ja viranomaistahoille sekä järjestöille lausuntopyyntö (MRA 20§). Kaava-aineistosta oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksia ja lausuntoja sähköisesti sekä kirjeitse. Lisäksi järjestettiin maanomistajille ja osallisille tarkoitettua kunnan kaavoittajan vastaanottopäiviä 4.5.-5.5.2023, johon ajan sai varata etukäteen henkilökohtaiselle keskustelulle kaavasta ja oli mahdollisuus jättää muistutus. Vastaanottopäivinä oli 27 kpl osallistujaa. Myöhemmin vielä 25.10.2023 oli 2 kpl osallistujia. Työneuvottelu viranomaisten kanssa toteutettiin Natura-tarvearvioinnista 15.5.2023

Tarkistetusta ehdotuksesta saapui 50 muistutusta ja 13 lausuntoa. Saapunutta palautetta on käsitelty kunnan ja kaavakonsultin välisissä työneuvotteluissa, viranomaisneuvottelussa ja kaavatoimikunnassa. Palautteisiin on laadittu vastineet ja esitetty niistä aiheutuneet toimenpiteet. Rakennuspaikan poistosta on kuultu kirjeitse asianomaista maanomistajaa. Rakennuspaikkojen siirrot on tehty maanomistajien toiveesta heidän omistamillaan tiloilla eikä niillä ole vaikutusta naapuruston oikeuksiin tai etuun. Rakennuspaikkojen siirrot ja merkintämuutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen. Muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteenä 26 ja saapuneet lausunnot vastineineen ovat liitteenä 25.

Ohjausryhmänä toimiva kaavatoimikunta kävi läpi tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatua palautetta 15.6.2023. Kaavan etenemisestä on annettu yhteenveto kaavatoimikunnalle ja se on käsitelty kaavaan tarvittavia täydennyksiä 26.10.2023. Kaavasta järjestettiin 2. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 30.11.2023, tästä muistio liitteenä.

Lausuntopyyntö Natura 2000-tarvearvioinnista lähetettiin Elyyn 14.11.2023. Tämän jälkeen on ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämästi täydennetty Natura 2000-arviointia ja kaavaselistusta sekä täsmennetty mm. Matalusjoen valuma-alueetta koskevaa kaavamääräystä. Natura tarvearviointi lähetettiin 6.3.2024 uudelleen lausunnolle ja Ely-keskus totesi siitä 2.4.2023 antamassaan lausunnossa, että kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla ja Natura-tarvearviointi on keskeiseltä sisällöltään riittävä poissulkemaan kaavaratkaisun yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa aiheuttamat merkittävät, osayleiskaava-alueella sijaitseville Natura-alueille kohdistuvat vaikutukset eikä varsinaista luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan vaikutuksista tarvita.

Palautteen käsittelyn ja käytyjen viranomaisneuvottelujen johdosta kaavaehdotukseen sekä selostukseen liitteenä on tehty vähäisiä muutoksia, täydennyksiä sekä teknisluonteisia tarkistuksia seuraavasti:

Rakennuspaikkojen osalta maanomistajien tapaamisten ja muistutusten perusteella tehtiin muutamia 1–2 rakennuspaikan siirtoja maanomistajien omien tilojen sisällä. Kaavakartalle lisättiin kaksi rantasaunan merkintää Naarlahteen (toinen on olemassa oleva). Kaavaan on lisätty kaksi kuivanmaan mitoituksen mukaista rakennuspaikkaa Lemmakkalaan sekä palautettu kaksi 1. kaavaehdotuksessa ollutta rakennuspaikkaa; toinen Mahnalan lavan lähellä ja toinen Raattajärventien varressa. Yksi rakennuspaikka poistettiin Muotialasta putkirasitteen takia. Lisäksi tarkistettiin muutama käyttötarkoitus myönnettyjen rakennuslupien mukaiseksi ja toiminnan mukaan kaksi erillispientalo AM-1 alueeksi.

Lausuntoihin perustuen kaavamääräykseen lisättiin RA-1- ja RA-3-alueille käyttötarkoitusten muutosten hakemista koskeva poikkeamislupamenettelyn tarve ja AO-1, RA-1 ja RA-3 alueiden osalta lisättiin tarkennus: vierasmaja on talousrakennus.

Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen (nat 2000), Matalusjoen valuma-alueen (va) ja ranta-alueen (rant) kaavamääräyksiin sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden (luo-1 ja luo-3) kaavamääräyksiin lisättiin ELY-keskuksen edellyttämät täydennykset.

Tarkistettiin luonnonsuojelualueet (SL), sillä kaavoituksen aikana niihin on tullut muutoksia ja Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet osoitettiin SL-alueiksi. Patakalliolle ja Isovuorelle osoitettiin luonnonsuojelualueet perustettujen yksityisten luonnonsuojelualueiden mukaan. Poistettiin yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue luo-1 (kohde 51), sillä alueella on tehty metsänhoitotoimenpiteitä, eikä luontoarvoja enää ole.

Tarkistettiin maakuntamuseon edellyttämät muinaisjäännealueiden ja muiden kulttuuriperintökohteiden rajaukset, niitä koskevaa määräystä vähäisesti sekä pienimmät alueet merkittiin kohdemerkinnällä aluerajauksen sijaan. Lisättiin Hämeenkancaantien Murhaojan muinaisjäänne (1000047509) kaavaan.

Palautteen perusteella lisättiin lähipalvelujen kohdemerkintä (pl) Sasin eritasoliittymään ja laajennettiin vähäisesti KTY-alueajasta rakennusluvan mukaisesti. Lisättiin parannettavan liittymän merkintä Sasi-Palkontien ja Hämeenkyrön Miharintien liittymään, syynä liikenneturvallisuus. Lisäksi kunnan omistamalle maalle Mahnalan Ympäristökoulun taustamaastoon osoitettiin lähivirkistysaluetta (VL). Tarkennettiin Ekokylän kaavamääräykseen (M-2/A-yht/res) että alue ei ole asemakaavoitettava.

Kaavaselostukseen on täydennetty muuttuneet tiedot, kaavoituksen eteneminen ja kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty mm. hulevesien, loma-asumisen muutosten ja luontovaikutusten osalta. Kaavaselostuksessa on käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuuksia rakennuspaikan pinta-alaan perustuen kuvattu lisätyllä liitteellä 24 ja vaikutusten arviointia niiden osalta on täydennetty.

Hallituksen käsittelyyn on toimitettu 1.3.2024 päivätyn oikeusvaikutteisen Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava ehdotuksen kaava-asiakirjat, kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen (1-27), jotka on laatinut A-Insinöörit Civil Oy / pääsuunnittelija arkitehti Johanna Närhi. Kaava-asiakirjat ovat liitteenä.

Oheismateriaalina ovat: 8c Liito-orava selvitys (ei julkinen), 21 Johtolinjat (ei julkinen), ELYn lausunto Natura 2000 tarveharkinnan arvioinnista, saapuneet muistutukset ja lausunnot (ei julkinen).

Hallintosääntö 94 §, 97 § hallituksen tehtävät ja vastuu.

MRL 37§ Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja

Hallitus

1. merkitsee tiedoksi saadun ehdotusvaiheen palautteen ja välittää sen edelleen kunnanvaltuuston tiedoksi
2. hyväksyy palautteeseen laaditut vastineet ja kaava-aineistoon tehdyt toimenpiteet. Vastineet toimitetaan muistutuksen tai lausunnon jättäneille
3. toteaa, että kaavaehdotukseen ei ole tehty sellaisia oleellisia muutoksia, että uudelleen nähtäville asettaminen olisi tarpeen
4. hyväksyy osaltaan ja esittää valtuustolle, että se hyväksyy 1.3.2024 päivätyn oikeusvaikutteisen Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan.

Päätös

Hyväksyttiin.

Päivi Hiltunen poistui esteelliseksi ilmoittautuneena. Esteellisyyden peruste: hallintolaki, lähisukulainen on alueen maanomistaja.

Katariina Pyly poistui esteelliseksi ilmoittautuneena. Esteellisyyden peruste: hallintolaki, lähisukulainen on alueen maanomistaja.

Kunnanvaltuusto, 29.04.2024, § 21

Liitteet

1 KH22.04.2024 Liite 1 Kaavakartta_hyväksyminen_1.3.2024

- 2 KH22.04.2024 Liite 2 Kaavaselostus_hyväksyminen_1.3.2024
3 KH22.04.2024 Liite 3 Rakennuspaikat ja mitoitusvyöhykkeet
4 KH22.04.2024 Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_14.3.2023
5 KH22.04.2024 Liite 5 Kehityskuvavaiheen palauteraportti_23112020
6 KH22.04.2024 Liite 6a Ranta-alueen mitoitustaulukko_tark 15.11.2023
7 KH22.04.2024 Liite 6b Kuivanmaan mitoitustaulukko_tark 15.11.2023
8 KH22.04.2024 Liite 6c Vapaat rannat 15.11.2023
9 KH22.04.2024 Liite 6d Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet
10 KH22.04.2024 Liite 6e Saavutettavuusvyöhyke 5 km Mahnalan koululta
11 KH22.04.2024 Liite 7 Aloituskuvavaiheen viranomaisneuvottelu 171114_muistio
12 KH22.04.2024 Liite 8a Luontoselvitys 2018 ja täyd2019
13 KH22.04.2024 Liite 8b Luontoselvitys 2019, viitasammakot
14 KH22.04.2024 Liite 9 Maisemaselvitys 2018
15 KH22.04.2024 Liite 10 Arkeologinen_inventointi 2020
16 KH22.04.2024 Liite 11 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
17 KH22.04.2024 Liite 12 Luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet
18 KH22.04.2024 Liite 13 Rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu
19 KH22.04.2024 Liite 14 Kulttuuriympäristöselvitys
20 KH22.04.2024 Liite 16 Ehdotuskuvavaiheen muistutukset ja vastineet
21 KH22.04.2024 Liite 17 Luonnonympäristön arvot ja uudet rakennuspaikat_tark 1.3.2024
22 KH22.04.2024 Liite 18 Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot sekä uudet rakennuspaikat_tark 1.3.2024
23 KH22.04.2024 Liite 19 Vesihuollon toiminta-alueet ja uudet rakennuspaikat_tark 1.3.2024
24 KH22.04.2024 Liite 20 Vierasmajojen rakentamisen mahdollisuus ranta-alueilla
25 KH22.04.2024 Liite 15 Ehdotuskuvavaiheen lausunnot ja vastineet
26 KH22.04.2024 Liite 22 Natura 2000 -tarveharkinnan arviointi 1.3.2024
27 KH22.04.2024 Liite 23 Ehdotuskuvavaiheen viranomaisneuvottelu 08022023_muistio
28 KH22.04.2024 Liite 24 Ranta-alueen rakennuspaikat, joilla käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen
29 KH22.04.2024 Liite 25 Tarkistetun ehdotuksen lausunnot ja vastineet
30 KH22.04.2024 Liite 26 Tarkistetun ehdotuksen muistutukset ja vastineet
31 KH22.04.2024 Liite 27 Ehdotuskuvavaiheen 2. viranomaisneuvottelu 30112023_muistio

Hallitus 22.4.2024, § 102.

Ehdotus

Hallitus

1. merkitsee tiedoksi saadun ehdotuskuvavaiheen palautteen ja välittää sen edelleen valtuuston tiedoksi
2. hyväksyy osaltaan ja esittää valtuustolle, että se hyväksyy 1.3.2024 päivätyn oikeusvaikutteisen Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan.

Päätös

Hyväksyttiin.

Esteellisiksi ilmoittautuivat:

Aki Tainio, esteellisyyden peruste: hallintolaki, hän on maanomistaja hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui Kokoomuksen ensimmäinen varavaltuutettu Olavi Pesu.

Katariina Pylsy, esteellisyyden peruste: hallintolaki, lähisukulainen on maanomistajana hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui keskustan ryhmän 2. varavaltuutettu Mikko Ahola. Ryhmän 1. varavaltuutettu Mervi Koponen oli esteellinen.

Tiina Jokela, esteellisyyden peruste: hallintolaki, hän on maanomistaja hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui Keskustan ryhmän 4. varavaltuutettu Lauri Korpijaakko. Ryhmän kolmas varavaltuutettu Antti Osara oli estynyt osallistumasta kokoukseen.

Päivi Hiltunen, esteellisyyden peruste: hallintolaki, lähisukulainen on maanomistaja hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui keskustan ryhmän 6 varavaltuutettu Raimo Hamari. Ryhmän 5. varavaltuutettu Jouni Laaksonen oli estynyt osallistumasta kokoukseen.

Mauri Lepola, esteellisyyden peruste: hallintolaki, hän on maanomistaja hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui SDP:n ryhmän kolmas varavaltuutettu Jari Ollilla. Toinen varavaltuutettu Sami Mäkelä oli esteellinen asian käsittelyyn.

Raija Westergård, esteellisyyden peruste: hallintolaki, hän on maanomistaja hyväksyttävän kaavan alueella. Hänen sijallaan päätöksentekoon osallistui vasemmistoliiton ryhmän 1. varavaltuutettu Pekka Mäkipää.

Tiedoksi

Kaavoituspäällikkö Lahtinen (toimeenpanovastuu), kaavasuunnittelija Niilo-Rämä, toimistosiihteri Vataja

Pöytäkirja on julkaistu Hämeenkyrön kunnan yleisessä tietoverkossa (www.hameenkyro.fi) kuntalain 140 §:ssä säädetyllä tavalla 6.5.2024.

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 7.5.2024

Erja-Riitta Myllymäki, hallintopalvelusihteer

Kunnallisvalitus

§21

Kunnallisvalitusohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomaisena

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
s-posti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
puhelinvaihe: 029 56 42200

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmän on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä

arkipäivänä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavaksi valitusperustetta päätöksen työsopimuslain vastaisuudesta

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta voidaan periä oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa.